



## Fin de bail et locataires toujours occupants?

Par **CLEMAULINE**, le 11/04/2011 à 17:21

Bonjour,

Que se passe t'il quand des locataires occupent toujours les lieux alors que le bail est terminé?

Les locataires ont été avertis par huissier 6 mois auparavant pour vente du bien.

Comment récupérer les sommes des loyers payés en partie, taxes d'habitation non réglées depuis 3 ans et régularisation de charges sur 3 ans?

Par **mimi493**, le 11/04/2011 à 17:39

Pour la TH, si vous avez déclaré le bail, ce n'est pas à vous de payer, les impôts se retournent contre celui qui doit la TH

Est-ce que vous avez bien fait le préavis 6 mois avant la date de fin de bail ? (souvent certains croient que c'est 6 mois n'importe quand)

Avez-vous bien reproduit l'article 15 de la loi de 89 dans le congé ?

Si vous êtes sur, alors il faut entamer la procédure d'expulsion

Par **CLEMAULINE**, le 11/04/2011 à 17:52

oups, je voulais dire taxe ordures ménagères!

J'imagine que les textes ont été notés puisque c'est un huissier qui s'est déplacé pour leur donner congé.

Par **mimi493**, le **11/04/2011** à **18:40**

disons qu'on a déjà vu des erreurs.

Par **Solaris**, le **11/04/2011** à **21:55**

Bonjour,

Si le locataire se maintient dans les lieux, il est devenu un occupant sans droit ni titre. En conséquence, si votre locataire vient à payer un "loyer" vous ne devez pas lui délivrer une quittance de loyer mais une quittance d'indemnité d'occupation. Si vous lui délivrez une quittance de loyer, vous allez créer un nouveau bail. Ensuite, pour contraindre votre locataire de partir, vous pouvez vous rapprocher de votre huissier de justice afin qu'il assigne votre locataire aux fins d'expulsion au travers de la validation du congé.

Par **CLEMAULINE**, le **12/04/2011** à **10:07**

*qu'il assigne votre locataire aux fins d'expulsion au travers de la validation du congé.*

Vous pouvez développer?

**Si vous lui délivrez une quittance de loyer, vous allez créer un nouveau bail.**

C'est une information de taille! Les locataires ont des droits que les bailleurs subissent...Suis vraiment écoeurée!

Par **mimi493**, le **12/04/2011** à **13:48**

[citation]C'est une information de taille! Les locataires ont des droits que les bailleurs subissent...Suis vraiment écoeurée! [/citation] La location est un investissement financier, donc qui comporte des risques (on ne gagne pas de l'argent sans rien faire ou sans prendre le risque d'en perdre).

Ce n'est pas une information de taille, un bailleur lit la loi avant de louer

Par **CLEMAULINE**, le **12/04/2011** à **14:59**

Merci Mimi d'avoir répondu et d'essayer de trouver des solutions.

Si je pose une question sur ce site c'est bien parce que je n'ai pas de réponse où que j'en attends de personnes qui peuvent comprendre ma situation.

Si j'avais les moyens, je prendrais un avocat.

Sachez également que tous les propriétaires de biens ne sont pas des rentiers.

Pour ma part, j'ai loué pour cause de mutation professionnelle, donc pas eu le choix.

Et, quand j'ai loué, toutes les garanties étaient prises pour que le bail se déroule correctement.

D'autre part, à ce jour, ce sont les locataires qui me doivent des loyers impayés, des taxes d'ordures ménagères et qui se comportent comme des malhonnêtes.

Alors, j'ai le droit d'être écoeuré sans qu'une "forumeuse" vienne me donner des leçons de morale!

A bon entendeur!

Par **mimi493**, le **12/04/2011** à **16:09**

Vous avez le droit d'être écoeurée, j'ai le droit aussi de donner mon opinion, ne vous en déplaise. Et si la loi est ce qu'elle est, c'est justement parce qu'elle prend en compte que louer est une opération comportant des risques qui doivent être assumés par celui qui les prend ! On a toujours le choix de ne pas louer quand on doit partir, on peut aussi vendre.

Visiblement, vous n'avez pas pris non plus une assurance pour loyers impayés (la GRL est à 2.5% du loyer) augmentant ainsi le risque afin d'augmenter le profit, ça aussi c'est un choix.

Vous avez, de plus, été un bailleur négligent ou ne respectant pas la loi : la loi vous donne obligation de régulariser les charges tous les ans (évidemment, quand vous avez loué, vous avez fourni aux locataires les comptes de l'exercice précédent pour justifier du montant de l'avance mensuelle sur charges, calculés légalement)

Soit vous l'avez fait tous les ans, vous auriez du dès la 1ère année sans règlement de la régularisation, envoyer un commandement de payer et deux mois après les assigner en résiliation de bail. Donc vous avez été négligent (et le juge le prend en compte, évidemment) Soit vous ne l'avez pas fait, et là, c'est donc vous qui n'avez pas respecté la loi (et le juge le prend aussi en compte)

Quand les locataires ont commencé à ne pas payer le loyer, il fallait envoyer un commandement de payer. S'il touche une aide au logement, avez-vous demandé à la CAF la subrogation ?

Par **CLEMAULINE**, le **12/04/2011** à **17:53**

Vous parlez très bien mais vous ne connaissez pas le contexte.  
Vous avancez des certitudes qui ne correspondent en rien à ma situation.

Assurance, relances, LRAR, commandement de payer.....courrier aux garants et j'en passe alors SVP gardez vos sermons pour les plus jeunes qui se trouveront, certes, très impressionnés.

Je visite très régulièrement ce forum et j'apprend beaucoup.  
Souvent, les réponses sont fournies et HUMBLES.

En ce qui me concerne, je n'ai plus rien à ajouter.

Par **mimi493**, le **12/04/2011** à **19:24**

Si comme vous dites, tout avait été fait dans les règles, vous auriez déjà un jugement de résiliation de bail et vous pourriez faire appel au Préfet pour l'expulsion

Par **CLEMAULINE**, le **12/04/2011** à **19:37**

oui c'est ça.....Vous avez bien tartiné vos connaissances.....Parfait! Vous avez le dernier mot et vous êtes le maillon faible : au revoir!  
Oubliez moi SVP merci!